

A. ZEICHENERKLÄRUNG 1.0 FESTSETZUNGEN 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeine Wohngebiete Bestand (§ 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) **____**Baulinie Baugrenze überbaubare Fläche (Hauptgebäude) und nicht überbaubare Fläche 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ————— Strassenbegrenzungsline und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Verkehrsberuhigter Bereich Wirtschaftsweg Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und wasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB) 1.6 Hauptversorgungsleitungen oberirdische Hauptversorgungsleitung (20KV- Freileitung) 1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Grünflächen (öffentliche und private Grünflächen) mit Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Grünflächen 1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses [§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB] 1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB) und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen / privaten Flächen Erhaltung: Sträucher Sträuchern und sonstigen Beptlanzungen 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB) 1.10 Sonstige Planzeichen Garagen und Gemeinschaftsanlag (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit Zweckbestimmung: Garage Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines ünanlagen, Gartenland oder Gehölzflächer (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO) 2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

Abgrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Baugebietes, o. Abgrenzung zwischen Baugebieten und privaten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB) 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) WA (allgemeines Wohngebiet; §4 BauNVO) Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauN-VO zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur dann zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten. Nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden, bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN-VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 2.1 Grundflächenzahl Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablo-Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 25 vom Hundert beschränkt. Geschoßflächenzahl Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschab-2.3 Höhe baulicher Anlagen Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Eintrag in die Nutzungs-Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist jeweils die Oberkante Straßendecke der angrenzenden, fertigen Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Ge-Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist sowohl die offene als auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Für die unterschiedlichen Bauweisen werden entsprechend der Einträge in der Nutzungsschablone Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist als einseitige Grenzbebauung der östlichen Grundstücksgrenzen definiert. Bei der abweichenden Bauweise ist Haus-Hof-Bauweise zulässig. Die Haupthäuser stellen eine einseitige Grenzbebauung der östlichen Grundstücksgrenzen dar, sie werden über Garagen oder Nebengebäude miteinander verbunden. Die östlichen Endhäuser werden jeweils mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Nebenanlagen Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw deren seitlicher Verlängerung ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig. Einzelhäuser: Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Der seitliche bzw. rückwärtige Grenzabstand zu den Erschließungsstraßen muss mindestens 3 m betragen. <u>Doppelhäuser, Haus-Hof-Bauweise (N 3), Bereich N 3.1:</u> Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abge-

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

irdisch zu verlegen.

In der Planzeichnung ist eine Versorgungsfläche Elektrizität (Trafo) festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unter-

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo-

den, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a

Für Zufahrten und Wege auf öffentlichen und privaten Grundstücken sowie Pkw-

Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge wie Ökopflaster, großfugiges Pflaster

Innerhalb der mit A 1.5 Ö gekennzeichneten Fläche am südlichen Rand des Gel-

tungsbereiches wird ein Retentionsraum von 2.350 m³ zur Sammlung und Versicke-

rung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers der privaten und öf-

fentlichen Flächen des Baugebietes angelegt. Das Niederschlagswasser, welches

nicht am Ort des Anfallens verwendet oder versickert wird, ist dem Bereich über die

Die Retentionsflächen sind naturnah mit unregelmäßigen Abgrenzungen und wech-

selnden Böschungsneigungen anzulegen und nach einer Ansaat mit einer standort-

angepassten Gräser-, Kräutermischung zu einer Staudenflur feuchter bis nasser

Der im Süden verlaufende "Stechgraben" ist als naturnaher Gewässerlauf mit mäan-

derförmigem Verlauf, wechselnden Sohlbreiten und flachen Ufern zu gestalten. Min-

destens 5 % der Fläche sind mit standortgerechten Gehölzgruppen und Laubbäumen

(Heister) gem. Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflä-

Entlang des im Norden verlaufenden Fußweges ist eine Baumreihe aus standortge-

rechten Laubbaum-Hochstämmen gem. Gehölzliste B anzupflanzen. Der Abstand der

Bäume untereinander hat mindestens 12 m zu betragen. Auf Grund örtlicher Gege-

benheiten und der wasserrechtlichen Planung kann der Standort bis zu 5 m variiert

Die im Süden des Plangebietes gelegenen Parzellen und Teilflächen der Parzellen

2178, 2177, 2176, 2175, 2173, 2172 und 2167 sind bisher als Acker, Wiese, Garten,

Wege und Obstplantage genutzt und werden als Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die

Flächen dienen gleichzeitig der Durchführung wasserwirtschaftlicher Maßnahmen.

Mittels der naturnahen Neuanlage und Renaturierung der Gewässer ist eine Vernet-

Die Gewässer sind naturnah mit mäanderförmigem Verlauf, wechselnden Sohlbreiten

Ö: Maßnahmen auf öffentlichen Flächen, P: Maßnahmen auf privaten Flächen; A: Ausgleichsmaßnahmen, E: Ersatzmaß-

nahmen, M. Minderungsmaßnahmen; die Nummerierung der Maßnahmen entspricht der Nummerierung der Maßnahmen

Die im Norden befindliche Parzelle 2178 ist gemäß des wasserwirtschaftlichen Entwurfskonzeptes als Retentionsfläche naturnah mit unregelmäßigen Abgrenzungen

Entlang der Gewässer sind mindestens 10 m breite Gewässerrandstreifen als Sukzessionsflächen auszubilden, die insgesamt mindestens 30 % der Gesamtfläche um-

fassen. Entlang der Gewässer sind an vor Ort festzulegenden Bereichen flache Senken von mindestens 100 m² anzulegen. Der Flächenanteil ist mit mindestens 4,5 %

vorzusehen und der Sukzession zu überlassen. Ein Flächenanteil von mindestens

45 % ist als Grünland mit einer extensiven Beweidung oder einmaligen Mahd pro

Jahr im Juni anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind bisher nicht als Grün-

land genutzte Flächen durch die Einsaat einer Fettwiesenmischung für feuchte bis fri-

sche Standorte anzulegen. Entlang der Gewässer und der angrenzenden Wirt-

schaftswege sind Anpflanzungen von Gehölzgruppen und Laubbäumen vorzuneh-

men. Dabei sind mindestens 25 % der geplanten Gewässerlänge mit mindestens ein-

reihigen, lockeren Gehölzgruppen zu bepflanzen. Des weiteren ist je 500 m² Maß-

nahmefläche ein Laubbaum entlang der Gewässer (als Heister) oder entlang der

Wirtschaftswege (als Hochstamm) zu pflanzen. Vorschläge für die zu verwendenden

zung des Stechgrabens im Norden und der Marlach im Süden vorgesehen.

werden. Die Gesamtanzahl der festgesetzten Bäume muss beibehalten werden.

chen sind dabei bevorzugt entlang des Stechgrabens und an den Böschungen der

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans¹

oder wassergebundene Decken etc. zu verwenden.

Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen

und wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Gehölzarten sind der Gehölzliste B zu entnehmen.

Kanalisation im Trennsystem zuzuleiten.

Retentionsflächen vorzusehen.

und flachen Ufern zu gestalten.

Neuversiegelung durch Wohnbauland (3,45 ha). pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Öffentliche Grünflächen Laubbaum-Hochstämmen zu bepflanzen. von Heistern zu pflanzen. durch eine Initialansaat anzulegen. A 2.3 Ö und dauerhaft zu pflegen. Straßenraumbegrünung erhaft zu erhalten. bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Private Grundstücksflächen Gräser- und Kräuterfluren anzulegen und extensiv zu pflegen. che ist zu begrünen.

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und ei-

nem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm entlang der Straßen und innerhalb

Obstbäume sind als Hochstämme mit einer Stammhöhe von ca. 1,60 m und einer

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm und in ei-

nem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Bodendeckende Sträucher sind

Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens 1 Jahr

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu land-

wirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes

festgesetzt ist die §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfrie-

dungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

1. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gehölze und Vegetationsstrukturen mit

Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind dauer-

haft zu erhalten und während des Baubetriebs gem. DIN 18920 durch entsprechende

Bei Offenlegung von Wurzeln im Bereich zu erhaltender Gehölze insbesondere

bei Bäumen sind diese im Rahmen der Baustellentätigkeit gem. DIN 18920 vor

Schutz des Stammes, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzau-

Ausgefallene Gehölze sind artgleich und in der unter Ziffer 10 "Pflanzgrö-

ße/Pflanzdichte" aufgeführten Mindestqualität durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

keine Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich

Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich kein Befahren und Lagern im Umfeld des Gehölzes

Austrocknung und Beschädigung zu schützen

des Gebietes zu pflanzen.

Pfählung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

mit mindestens 6 St. je m² zu pflanzen.

nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

Grenzabstände von Pflanzungen

Schutzmaßnahmen zu schützen.

9. Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nördlich des Stechgrabens (über-Dachform und Dachneigung wiegend bebaute Flächen) d.h. 1,8 ha, werden als Ausgleich den Eingriffen zugeordnet, welche durch die Neuversiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen hervorgeru-Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude von Einzelhäusern sind als Satteldächer, fen werden. Die Neuversiegelung beträgt ca. 1,86 ha. Demnach können 96,8% des Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Pultdächer sind nur als versetzte durch die Verkehrsflächen verursachten Eingriffs intern ausgeglichen werden. Pultdächer zulässig. Zeltdächer sind ebenfalls zulässig, Flachdächer sind nicht zuläs-Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs südlich des Stechgrabens (externe Ausgleichsmaßnahmen, 3,7 ha) sind zu 1,6 % den Eingriffen zugeordnet, welche Bei Doppelhäusern und Haus-Hof-Bauweise sind nur Satteldächer zulässig. durch die Neuversiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen werden. Die restlichen 98,4 %, d.h. 3,64 ha, dienen dem Ausgleich von Eingriffen durch die Bei Garagen und Nebengebäuden sind neben den vorgenannten Dachformen auch Flach- und Pultdächer zulässig. Die Gemeinde Dannstadt-Schauernheim legt diese Flächen entsprechend den Fest-Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone setzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt. Dachgauben <u>Dachform der Gaube</u> Es werden alle Dachformen akzeptiert. 10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Be-Zulässig Breite der Dachgaube Die Summe aller Dachgauben darf maximal 50 % und die Einzelgaube max. 30 % der Gebäudelänge betragen. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie der südlichen Siedachneigung der Gaube lungsgrenze sind mindestens 3 bis 5 m breite Grünstreifen und Grünflächen anzule-Es werden Abweichungen bis auf 0 Grad von den festgesetzten Dachneigungen der gen und dauerhaft mit zwei- bis dreireihigen, standortheimischen Gehölzhecken und Hauptdächer zugelassen. Regelung der Mindestabstände zu First, Traufe sowie Ortgang Gauben müssen zum First sowie zur Traufe einen Mindestabstand von 0,60 m (entlang der Dachneigung gemessen) aufweisen. Gauben müssen zum Ortgang 1,25 m Mindestens 5 % der Gehölze in den Heckenstrukturen sind als Laubbäume in Form (gemessen zur Außenwandfläche der Giebelwand) einhalten. Entlang der im Süden des Geltungsbereichs geplanten Siedlungsgrenze sind gemäß Einfriedungen der Plandarstellung Laubbaum-Hochstämme entlang des angrenzenden Fußweges zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander sollte mindestens 12 m betragen. Entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der Grundstücksgrenze zwischen Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv genutzte Gräser- und Kräuterfluren der verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Straßendecke der angrenzenden fertigen Straßenverkehrsfläche. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu ei-Ausbildung einer zentralen Grünfläche innerhalb des Plangebietes als Quartiersplatz ner Höhe von 2,0 m zulässig. Mindestens 50 % der Fläche sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Dabei sind entlang der östlichen und südlichen Grenze mindestens zweireihige Strauchhecken Innerhalb der Pflanzflächen (zwischen den öffentlichen Grünflächen und privaten anzupflanzen. Je 80 m² Grundfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm vor-Grundstücksflächen) sind nur offene Drahtzäune ohne Sockel zu verwenden. zusehen. Eine Versiegelung (für Platzgestaltung, Wege) ist auf maximal 30 % zu begrenzen. Die restlichen Flächen sind mit einer Landschaftsrasen-Mischung einzusäen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend mit einheimischen Gehölzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die ausgewiesenen Grünflächen im Bereich der Parkplätze sind mit Bodendeckern Werbeanlagen sowie Laubbaum-Hochstämmen gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen. Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig, wenn sie Im Bereich von Parkplätzen und Parkstreifen ist für je 4 Stellplätze jeweils eine den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und/oder neben der zugehörigen Pflanzinsel von mindestens 4 m² anzulegen und mit einem Laubbaum – Hochstamm baulichen Anlage angeordnet sind sowie sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Großflächenwerbung über 1 m² Fläche und sowie mit bodendeckenden Sträuchern gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen und dau-Werbeanlagen mit wechselndem bzw. laufendem Licht sind nicht zulässig. Je 400 m² Straßenfläche ist eine mindestens 4 m² große Pflanzinsel auszubilden, die Innerhalb des Geltungsbereiches sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf mit einem Laubbaum-Hochstamm und mit Bodendeckern gemäß Gehölzliste C zu dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. **HINWEISE** (- Nicht Bestandteil der Satzung -) Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzule-Versickerung von Oberflächenwasser gen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu beoflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soll gem. Landeswassergesetz nach Möglichkeit nicht weggeleitet werden, Vorschläge für zu verwendende Gehölze sind der Gehölzliste A zu entnehmen. sondern am Ort des Anfallens verwendet oder versickert werden. Die Entwässerung ist mit den zuständigen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Verbandsgemeindeverwaltung zu regeln. Es ist zu beachten, dass der Oberboden zumindest teilweise Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist jeweils ein eine geringe Versickerungsleistung hat. mindestens 3,0 m breiter Grünstreifen auszuweisen und mit einer mindestens einreihigen Gehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung Für das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. Dachgemäß Gehölzliste A zu bepflanzen. Mindestens 5 % des Gehölzbestandes sind als wasser, Wasser von Terrassen, etc.) ist das Sammeln in Zisternen oder Fässern zur Laubbäume in Form von Heistern vorzusehen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu empfehlen. Dies dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und schränkt die Verwendung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung ein. Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Ludwigshafen als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Die Vorgärten sind unter Berücksichtigung erforderlicher Zufahrten gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste A zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenflä-Schutz gegen Vernässung Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundwasser bis zum Geländeniveau aufstauen kann und deshalb entsprechende Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einem standortheimischen, Sicherungsmaßnahmen für Gebäude, wie z.B. wasserdichte Wannen für Unterkellekleinkronigen Laubbaum - Hochstamm oder einheimischen Obstbaum - Hochstamm rungen, zu treffen sind. je angefangener 250 m² Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Grenzabstän-Schutz vor Grundwasserabsenkungen de nach Nachbarrechtsgesetz gemäß der Gehölzvorschlagsliste A. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist zu vermeiden. Pflanzgröße / Pflanzdichte Drainwässer

Drainagewässer dürfen nicht in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer einge-

Seit dem Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung 2001 unterliegen die Trinkwasser-

hausinstallationen der Überwachung des Gesundheitsamtes der Kreisverwaltung

Rhein-Pfalz-Kreis. Bei Neuinstallation der Leitungsnetze für Warm- und Kaltwasser ist

darauf zu achten, dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welche

den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN 1988,

DVGW Arbeitsblätter). Installationen sind nur von bei dem Wasserversorgungsunter-

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher

Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausge-

hoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von

Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Frei-

lächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren

Vom Landesamt für Denkmalpflege, Speyer, wurde darauf hingewiesen, dass inner-

halb des Geltungsbereichs archäologische Fundstellen vermutet werden. Vor Beginn

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorgaben der DIN 4020, DIN 4124 so-

Die Arten- und Standortauswahl für landespflegerische Maßnahmen der Textfestset-

zungen hat in Anlehnung an die entsprechenden Vorschriften des Nachbarrechts zu

Durch Lärm (z.B. durch die Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen), Staub so-

wie durch die bestimmungsgemäße Verwendung von Pflanzenschutzmitteln können

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen kommt dem Schutz der Bevölkerung

vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine besondere Bedeutung zu. So sind gem.

§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar-

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher und gewerblicher

ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Westlich und südlich befinden sich Ackerflächen,

Zur genauen Ermittlung und Beurteilung der von den genannten Geräuschquellen

ausgehenden Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Paul Pies erarbeitet. Dieses Gutachten wurde auf

Grund veränderter Betriebszeiten und -abläufe überarbeitet. Die Ergebnisse stellen

Durch den Verbrauchermarkt sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu

Durch den Einsatz von Beregnungsanlagen werden relevante Geräuschimmissionen

ins Bebauungsplangebiet abgestrahlt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tat-

gesehen werden und hier mögliche Beregnungsanlagen größere Schutzabstände

zum Geltungsbereich einhalten. Insbesondere aus westlicher und nördlicher Richtung

werden Geräuschimmissionen in das Plangebiet eingestrahlt. Die zulässigen Orien-

tierungswerte werden um bis zu 9 dB(A) überschritten. Erst ab einem Schutzabstand

von 60 m im nördlichen Bereich, 120 m im nordwestlichen Bereich und 60 m im west-

lichen Plangebietsbereich wird der zulässige Nachtimmissionswert eines allgemeinen

sache, dass im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Abstandsflächen vor-

Schallquellen. An den Geltungsbereich grenzt nördlich ein Verbrauchermarkt sowie

beitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung besonders zu

wie DIN 1054 zu beachten. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

der Erschließungsmaßnahme wird mit dem Landesamt bezüglich eventueller Ret-

nehmen registrierten Firmen durchführen zu lassen.

Minimierung von Abfällen / Schutz des Mutterbodens

tungsgrabungen Kontakt aufgenommen werden.

Arten- und Standortauswahl von Pflanzungen

Grenzabständen zu erfolgen.

Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

zeitweise Belästigungen entstehen.

die saisonal beregnet werden.

Wohngebietes von 40 dB(A) unterschritten.

leitet werden.

Baugrund

Euonymus fortunei Kriechspindel Geranium macorrhizum Storchschnabel Hedera helix Lavandula angustifolia Lavendel Potentilla fruticosa Fünffingerstrauch Rosa spec. bodendeckende Rose Vinca spec. Immergrün Gehölzliste B – Landschaftsgehölze Baumarten I. Ordnung Alnus glutinosa* Esche Fraxinus excelsior* Juglans regia Quercus petraea Traubeneiche Salix spec.* Weide Tilia cordata Winterlinde Baumarten II. Ordnung Carpinus betulus Hainbuche Prunus padus Traubenkirsche Sorbus aucuparia Vogelbeere Berberis spec. Berberitze Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana* Hasel Ligustrum vulgare Liguster Heckenkirsche Lonicera xylosteum Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundsrose Weide Salix spec.* Sambucus nigra Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Viburnum lantana Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball * Gehölze für feuchte bis nasse Standorte Gehölzliste C – Verkehrsgrün Baumarten I. Ordnung Tilia cordata

Bei der Errichtung von Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° (z. B. von

Carports, Garagen) wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Fensterlose

Baum und Gehölzpflanzungen auf den Ausgleichsflächen sind so vorzunehmen, dass

für Mulch- und Mähgeräte ausreichend breite Arbeitsräume bestehen. Gegenüber

Wirtschaftswegen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 4,5 m dauerhaft freizuhalten.

Garagen sollten mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

Bepflanzung der Ausgleichsflächen

Wandflächen von mehr als 20 m² bei Wohngebäuden und von mehr als 10 m² bei

Der zulässige Tagesimmissionsrichtwert eines Wohngebietes von 55 dB(A) wird ab

einem Abstand von ca. 15 m zur westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze Bescheinigung des Vermessungs- und Katasteramtes Ludwigshafen am , dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Die Durchführung von Maßnahmen an den Schallquellen bzw. sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg sind aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht möglich bzw. sinnvoll. Die Festsetzung von feststehenden Verglasungen oder die abgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume würde an dieser Stelle zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Eigentümer führen, da eine Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen nur gelegentlich, d.h. saisonbedingt, erfolgt. In Der Gemeinderat von Dannstadt-Schauernheim hat in seiner Sitzung am 02.02.1994 die diesem Falle wird den Anwohnern in den zu den Ackerflächen nahegelegenen Berei-Aufstellung des Bebauungsplans "Schauernheim-West" beschlossen. chen ein höherer Nachtimmissionswert von bis zu 55 dB(A) zugemutet. Dieser Richtwert wird im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Bezüglich des bewerteten Bauschalldämmmaßes für die entsprechenden Fenster bestehen aus schalltechnischer Sicht keine besonderen Anforderungen. Hier sind Fens-Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erter, die der Wärmeschutzverordnung genügen (R'w in der Regel > 30 dB), ausreifolgten am 21.04.1994 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde. Frühzeitige Beteiligung der Bürger Versorgungsleitungen Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist gem. DVGW-Arbeitsblatt Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Aushang im Zeitraum von 30.01.2006 bis 13.02.2006 GW 125 und DIN 1988 zur Gewährleistung der Betriebssicherheit zu den unterirdischen Versorgungsleitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, sind vom Verursacher Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzuse-Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstiger Stellen hen. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der 20-kV-Freileitung benachbarten Gemeinden i.S.d. § 2 Abs. 2 BauGB sowie sonstiger Stellen erfolgte durch Innerhalb des 10 m breiten Schutzstreifens beidseits der 20-kV-Freileitung sollen kei Sie sind mit Schreiben vom 01.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines ne Baumpflanzungen erfolgen. Monats aufgefordert worden. Prüfung der Anregungen 13. Pflanzvorschlag - Artenlisten Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Stellen, der Nachbargemeinden und der Bürger in seiner Gehölzliste A – Private Grünflächen Sitzung am 21.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Baumarten II. Ordnung Beschluss über die öffentliche Auslegung Acer campestre Sorbus aucuparia Vogelbeere Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.03.06 den Entwurf des Bebauungsplans mit Mehlbeere Sorbus aria Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Auslegung Obstbäume wurde am 21.04.2006 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.04.2006 über <u>Großsträucher</u> die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme innerhalb von 3 Wochen gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplans, nebst Begründung und Anlagen lag gem. § 3 Abs. 2 Amelanchier lamarckii BauGB in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschließlich 02.06.2006 öffentlich aus. Die Bürger wurden damit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Berberis spec Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellana Hasel Ligustrum vulgare Liguster Prüfung der Anregungen Lonicera xylosteum Heckenkirsche Rosa spec. Wildrose Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Salix caprea Salweide öffentlicher Belange, der sonstigen Stellen, der Nachbargemeinden und der Bürger in seiner Sitzung am 28.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Wolliger Schneeball Viburnum lantana Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball Vereinfachte Änderung Bodendeckende Sträuche Im Rahmen der Offenlage hat sich der Bedarf einer geringfügigen Änderung der Planzeichnung ergeben. Auf Basis einer Eilentscheidung gem. § 48 GemO vom 09.05.2006 wurden die betroffenen Bürger mit Schreiben vom 15.05.2006 um Äußerung bis zum 02.06.2006 Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.06.2006 den Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Dannstadt-Schauernheim, den..... Bürgermeister Ausfertigung Dannstadt-Schauernheim, den.... Bürgermeister Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schauernheim-West" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2006 ortsüblich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht. Die Bebauungsplan ist damit rechtswirksam in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB). Des Weiteren ist in der Bekanntmachung auf die Regelungen des § 24 Abs. 6 Satz 2 GemO hingewiesen worden, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens- oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Dannstadt-Schauernheim geltend gemacht werden. Dannstadt-Schauernheim, den..... Baumarten II. Ordnung Bürgermeister Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Pyrus calleryana Stadt-Birne 'Chanitcleer' Sorbus aria Mehlbeere Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere Bodendeckende Sträuche Euonymus fortunei Geranium macorrhizum Storchschnabel AUFTRAGGEBER/PLANUNGSMASSNAHME --- Hedera helix Potentilla fruticosa Fünffingerstrauch ORTSGEMEINDE DANNSTADT-SCHAUERNHEIM bodendeckende Rosen Rosa spec. BEBAUUNGSPLAN "SCHAUERNHEIM WEST M 1/1000 Satzungsexemplar 4. Gehölzliste D – Kletterpflanzen UBERSICHTSKARTE — Selbstklimmer: Parthenocissus tricuspidata Veitchii' Hedera helix <u>Gerüstkletterpflanzen:</u> Clematis Hybr. Waldrebe Polygonum aubertii Knöterich Lonicera spec. Geißblatt Wisteria sinensis Blauregen Dach- und Fassadenbegrünung

VERFAHRENSVERMERKE



PROJEKT 2 - DANNSTADT SCHAUERNHEIM WESPLAN 16 Rechtsplan Fa plott: 05.07.200

AD ARCHIV/PFAD

FAX: 0631/31645-89 E-MAIL: aig.kl@aigkl.de